

Bản án số: **198/2018/DS-PT**
Ngày: 06 – 02 – 2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thanh Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Ân
Bà Biện Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thủy Trúc

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 06 tháng 02 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 495/DSPT ngày 19 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 596/2017/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp bị kháng cáo.

Theo các Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2694/2017/QĐXX-PT ngày 22/11/2017 và Quyết định số 199/2018/QĐXX-PT ngày 12/01/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ trụ sở chính: đường T, xã M, huyện L, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Mã Thị Kim C; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh G. Là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền số 09/GUQ-NHNoGD-KTKSNB-PC lập ngày 04/01/2018) (có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1963; Cùng địa chỉ: đường V, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Liên H, sinh năm 1991 và ông Nguyễn Mai C sinh năm 1995; cùng địa chỉ: đường V, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trương Thị Thu H sinh năm 1969 và ông Bùi Tiến S, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: chung cư K, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; đại diện hợp pháp: Ông Trần Quốc V, sinh năm 1975; chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền lập ngày 27/4/2017).

Người đại diện hợp pháp cho bà U, bà H và ông C: Ông Nguyễn Đức T; địa chỉ: đường V, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo văn bản ủy quyền lập ngày 16/8/2017 tại Văn phòng Công chứng Ng và văn bản ủy quyền lập ngày 26/11/2012 tại Văn phòng Công chứng T) (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đức T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Ngân hàng N trình bày:

Ngân hàng N - Chi nhánh G (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) ký với ông Nguyễn Đức T hợp đồng tín dụng số 6400.LAV.2009.01918, ngày 08/10/2009. Nội dung hợp đồng cụ thể như sau: Ngân hàng cho ông T vay số tiền 1.500.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; hạn cuối của hợp đồng vào ngày 07/10/2010; Lãi suất cho vay 12,72%/năm; lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay. Tiền lãi 03 tháng trả 01 lần. Ngày 09/10/2009, Ngân hàng đã giải ngân cho ông T số tiền 1.500.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là nhà đất tại căn nhà H, đường V, Phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 12614, ngày 27/9/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị U (sau đây gọi tắt là căn nhà H). Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 09/10/2009, tại Phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 27730, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T trả tiền lãi theo các chứng từ giao dịch vào các ngày 26/01/2011 trả 90.100.000 đồng; 15/3/2011 trả 49.746.667 đồng; ngày 20/4/2011 trả 34.875.000 đồng.

Do ông T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ông T tại Tòa án nhân dân quận G. Vụ án được thụ lý vào ngày 25/7/2012. Quá trình giải quyết vụ án, ông T tiếp tục trả tiền lãi vào ngày 02/11/2012 là 10.333.333 đồng. Do giữa Ngân hàng và ông T, bà U đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: trong thời hạn 06 tháng tính từ ngày 26/11/2012 đến 31/5/2013 ông T sẽ trả hết nợ cho Ngân hàng. Nếu sau ngày 31/5/2013 ông

chưa trả hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tòa án nhân dân quận G ban hành Quyết định công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự số 861/2012/QĐST-DS, ngày 04/12/2012.

Quá trình thi hành án, ngày 31/5/2013, ông T chỉ trả trước tiền gốc 70.000.000 đồng, chưa trả tiền lãi. Sau đó, Quyết định công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa Ngân hàng và ông T bị cấp Giám đốc thẩm hủy do chấp nhận khiếu nại của ông T liên quan đến tài sản thế chấp là căn nhà H chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng thực tế nhà đất. Hồ sơ vụ án chuyển về cho Tòa án nhân dân quận G giải quyết lại từ đầu theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 17/5/2017 Ngân hàng khởi kiện bổ sung yêu cầu như sau: Buộc ông Nguyễn Đức T trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và nợ lãi (tạm tính đến ngày 17/05/2017 tổng cộng là 3.301.760.417 đồng. Ông T và bà U cùng những người đang cư trú tại nhà H có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp để cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ vay cho Ngân hàng.

Tại các biên bản làm việc tại Tòa án, bị đơn - ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị U trình bày: Bà Trương Thị Thu H và ông Bùi Tiến S là hàng xóm của ông bà. Bà H mượn giấy chủ quyền nhà của vợ chồng ông nhiều lần. Lần 1 mượn trong thời gian 03 tháng thế chấp cho Ngân hàng, đã thanh toán xong (Ông T không nhớ rõ thời gian). Lần 2 mượn trong thời hạn 01 năm để thế chấp cho ngân hàng vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Ông bà đồng ý nên có đến Ngân hàng làm thủ tục vay tiền và thế chấp nhà cho Ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ trả tiền vay. Hết thời hạn 01 năm, bà H và ông S không trả nợ nên Ngân hàng có gặp vợ chồng ông đòi nợ. Thực tế, ông và bà U không vay tiền của Ngân hàng nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, vì lý do:

Giữa Ngân hàng và ông T ký kết hợp đồng không đúng quy trình.

Ông T không nhận tiền từ phía Ngân hàng mà bà H nhận.

Ông T đã có thiện chí trả nợ dần dần tiền gốc cho Ngân hàng nhưng Ngân hàng lại khởi kiện ra Tòa.

Đồng thời ông T còn trình bày:

Quá trình làm thủ tục vay, thế chấp, ông là người ký tên trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Từ lúc vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm, ông chưa khiếu nại gì về quy trình cho vay của ngân hàng. Từ thời gian cho bà H ông S mượn giấy chủ quyền nhà đến nay, ông chưa khởi kiện bà H ông S về việc cho mượn giấy chủ quyền nhà.

Đối với nhà đất H thế chấp cho Ngân hàng, ông T và bà H thừa nhận nhà đất trên đã được ông bà xây dựng thêm vào năm 2005 (trước khi làm thủ tục thế chấp nhà cho Ngân hàng) theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở của cá nhân do ông bà yêu cầu vẽ và được Phòng tài nguyên và môi trường quận G thẩm định ngày

25/7/2014. Ông bà chưa làm thủ tục hoàn công đối với phần xây dựng thêm. Hiện nay, ông bà cùng với các con là A và T đang cư trú tại căn nhà thế chấp cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Trương Thị Thu H và ông Bùi Tiến S được tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhưng không đến tòa. Tại đơn xin xét xử vắng mặt của bà H, bà H đồng ý trả 1.500.000.000 đồng thay cho ông T và đề nghị Ngân hàng tính lại tiền lãi vì lãi quá cao.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; đại diện hợp pháp - ông Trần Quốc V trình bày: Ông T bà U xây dựng sửa chữa nhà vào năm 2005 và thời điểm xây dựng sửa chữa trước thời điểm công bố quy hoạch. Do đó, phần diện tích xây dựng sửa chữa tăng thêm đối với căn nhà trên (theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở của cá nhân (hoặc tổ chức) tại địa chỉ H đường V, Phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do ông T yêu cầu vẽ và được Phòng tài nguyên và môi trường quận G thẩm định ngày 25/7/2014, là đủ điều kiện để được chứng nhận quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Phan Văn Đ trình bày: Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho ông T trả nợ vay, Ngân hàng đồng ý giảm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định là 9%/năm, tương đương số tiền lãi ông T phải trả là 925.932.500 đồng, Ngân hàng không yêu cầu ông T trả tiền lãi quá hạn với điều kiện ông T phải có đơn đề nghị Ngân hàng giảm tiền lãi. Nếu ông T không làm đơn đề nghị Ngân hàng giảm tiền lãi thì ông T phải trả tiền lãi theo hợp đồng mà ông T còn nợ tính đến ngày 07/9/2017 là 1.858.622.292 đồng.

- Bị đơn ông T trình bày: Ông không đồng ý làm đơn đề nghị Ngân hàng giảm tiền lãi, không đồng ý trả nợ cho Ngân hàng.

- Đại diện Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh - ông Trần Quốc V không trình bày bổ sung.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 596/2017/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận G đã quyết định:

1. Ông Nguyễn Đức T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc 1.430.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 07/9/2017 là 1.858.622.292 đồng. Tổng cộng là 3.288.622.292 đồng.

2. Ông Nguyễn Đức T trả đủ tiền, đúng thời hạn, Ngân hàng có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đức T bản chính giấy tờ thế chấp sau:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 12614/2004 ngày 27/9/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị U;

- Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 15/10/2004 tên chủ tài sản trước bạ là bà Nguyễn Thị U;

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Đức T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong hết nợ gốc.

4. Trường hợp ông Nguyễn Đức T không trả được nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc ông T, bà U cùng những người đang cư trú tại nhà đất H đường V, Phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp bán để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng (theo Giấy chứng nhận số 12614 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/9/2004 cho ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị U và Bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở của cá nhân tại địa chỉ H đường V, Phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, được Phòng tài nguyên và môi trường quận G thẩm định ngày 25/7/2014).

Thời gian trả tiền, giấy tờ nhà thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 22/9/2017 ông Nguyễn Đức T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án với lý do Hội đồng xét xử không xem xét toàn diện, bản chất sự thật của vụ án, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét những vấn đề sau:

- Xem xét lại toàn bộ hồ sơ vay vốn của ông là giả tạo để nhằm mục đích rút tiền của Ngân hàng cho ông S và bà H bởi lẽ đơn xin vay vốn là dùng cho hộ gia đình trong đó có 2 vợ chồng ông cùng ký tên, trong khi hợp đồng tín dụng chỉ có 1 người ký tên.

- Hợp đồng thế chấp tài sản không đúng thực trạng khách quan tài sản nhưng Hội đồng xét xử vẫn công nhận là hợp pháp.

- Mục đích vay vốn là không đúng, ông yêu cầu chuyển sang công an điều tra dấu hiệu vay trái quy định nhưng không được tòa án xem xét.

- Tại phiên tòa sơ thẩm Ngân hàng xác nhận dư nợ của ông đến ngày 31/5/2013 còn 930.000.000 đồng nhưng Hội đồng xét xử không xem xét.

Tại phiên tòa Phúc thẩm:

Người kháng cáo – ông Nguyễn Đức T trình bày: Giữ nguyên các nội dung đã trình bày tại đơn kháng cáo đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng tín dụng vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu hoặc Hủy bản án giao hồ sơ cho Cơ quan điều tra làm rõ

dấu hiệu hình sự về tội “Vi phạm quy định cho vay trong hoạt động tín dụng của các tổ chức tín dụng”.

Đại diện Ngân hàng trình bày: Không chấp nhận các yêu cầu của người kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Ông Trần Quốc V trình bày: ông không có ý kiến gì.

Bà Trương Thị Thu H và ông Bùi Tiến S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

- Về nội dung: Các lý do ông T nêu trong đơn kháng cáo là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án đúng theo quy định của pháp luật tố tụng. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

[2] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đức T còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Căn cứ các chứng cứ do Ngân hàng xuất trình gồm: Đơn đề nghị vay vốn phục vụ đời sống ngày 08/10/2009 và Hợp đồng tín dụng số 6400.LAV.2009.01918, ngày 08/10/2009; đồng thời căn cứ lời trình bày của ông T thể hiện trong hồ sơ (biên bản tự khai BL80, BL89, BL383...) và tại phiên tòa thừa nhận ông ký tên các văn bản trên, có đủ cơ sở để xác định Hợp đồng tín dụng số 6400.LAV.2009.01918, ngày 08/10/2009 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng) được giao kết giữa Ngân hàng và ông T là có thật. Xét hợp đồng có hình thức và nội dung không trái pháp luật nên có hiệu lực và là chứng cứ để giải quyết vụ án.

[4] Ông T thừa nhận hợp đồng tín dụng, chứng từ giải ngân số tiền 1.500.000.000 đồng, ông là người ký tên; hợp đồng thế chấp ông và bà U ký tên. Quá trình làm thủ tục vay và nhận tiền, sau đó một thời gian dài ông T không có ý kiến phản đối quy trình cho vay và giao tiền vay của Ngân hàng do ông nghĩ rằng bà H và ông S sẽ thay ông trả nợ cho Ngân hàng.

Qua đó thể hiện tại thời điểm ký kết hợp đồng vay và nhận tiền vay là đúng với ý chí của ông T, nên việc ông cho rằng đây là giao dịch giả tạo và yêu cầu hủy là không có cơ sở.

[5] Ông T chuyển giao số tiền vay của Ngân hàng cho bà H và ông S thì đây là quan hệ giao dịch vay mượn giữa ông T và bà H, ông S. Bà H đề nghị trả nợ thay ông T nhưng không được Ngân hàng đồng ý, nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 315 Bộ luật Dân sự 2005. Ông T có quyền khởi kiện bà H ông S bằng một vụ án khác.

[6] Tòa án thụ lý giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là đúng theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các đương sự nộp cũng như Tòa án thu thập được thì đây là vụ án dân sự, không có dấu hiệu hình sự, nên ông T đề nghị chuyển hồ sơ đến cơ quan cảnh sát điều tra không được chấp nhận. Nếu ông T có chứng cứ về tội phạm thì ông T có quyền làm đơn tố giác tội phạm gửi cơ quan điều tra có thẩm quyền giải quyết.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm ông T cho rằng chỉ còn nợ Ngân hàng số tiền là 930.000.000 đồng, nhưng không được phía Ngân hàng chấp nhận. Tuy nhiên ngoài các chứng từ đã nộp tại cấp sơ thẩm thể hiện ông T đã trả tiền và được Ngân hàng thừa nhận gồm: ngày 26/01/2011 trả 90.100.000 đồng; 15/3/2011 trả 49.746.667 đồng; ngày 20/4/2011 trả 34.875.000 đồng; ngày 02/11/2012 là 10.333.333 đồng; ngày 30/5/2015 trả 70.000.000 đồng thì ông T không xuất trình thêm được chứng từ nào nữa. Nên không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày này của ông T. Do vậy, Bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 1.430.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 07/9/2017 là 1.858.622.292 đồng, tổng cộng là 3.288.622.292 đồng là phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ, nghĩ nên giữ nguyên.

[8] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại điều 1 Hợp đồng thế chấp, các bên đã tự nguyện thỏa thuận phạm vi bảo đảm “bằng hợp đồng này, ông T và bà U thế chấp quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 6400.LAV.2009.01918, ngày 08/10/2009. Số tiền vay là 1.500.000.000 đồng và các khoản lãi vay, lãi phạt quá hạn, chi phí khác có liên quan đến xử lý tài sản”. Do đó, nếu ông T không trả tiền vay cho Ngân hàng, Ngân hàng có quyền yêu cầu bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với ý chí của các bên khi lập hợp đồng thế chấp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Nội dung hợp đồng thế chấp tài sản là căn nhà H, có diện tích đất là 78,97 m², diện tích xây dựng là 49,07m², kết cấu vách gạch mái tôn, 01 tầng. Nhưng theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở của cá nhân tại địa chỉ H, được Phòng tài nguyên và môi trường quận G thẩm định ngày 25/7/2014 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2015 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp thì căn nhà số H có diện tích đất là 78,97 m², diện tích sàn xây dựng là 64,50m², kết

cấu tường gạch, cột BTCT, sàn BTCT, 02 tầng. Ông T xác nhận ông đã tiến hành sửa chữa xây dựng lại căn nhà vào năm 2005 nhưng chưa làm thủ tục công nhận quyền sở hữu đối với phần xây dựng thêm này. Căn cứ Công văn số 1631/UBND-TNMT ngày 31/3/2017 của Ủy ban nhân dân quận G cho biết phần diện tích xây dựng sửa chữa tăng thêm đối với căn nhà trên là đủ điều kiện để được công nhận quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật. Nên phần xây dựng thêm này là phần không thể tách rời của căn nhà H.

[10] Vận dụng nội dung được quy định trong Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao như sau: “Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...”. Đối chiếu trường hợp này thì mặc dù hợp đồng thế chấp không thể hiện đầy đủ tài sản gắn liền với đất (do chưa đăng ký sở hữu), nhưng tài sản này hình thành trước khi thế chấp và thuộc quyền sở hữu của người thế chấp nên hợp đồng thế chấp vẫn có hiệu lực pháp luật. Bản án sơ thẩm đã công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp, tuyên xử Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hiện trạng thực tế là phù hợp nghĩa nên giữ nguyên.

[11] Đối với quyết định về án phí sơ thẩm và các phần khác của bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp với quy định pháp luật, nghĩa nên giữ nguyên.

[12] Về án phí phúc thẩm: Do người kháng cáo không được chấp nhận yêu cầu phải chịu án phí kháng cáo.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

Giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức T.

1. Ông Nguyễn Đức T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc 1.430.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 07/9/2017 là 1.858.622.292 đồng. Tổng cộng là 3.288.622.292 đồng.

2. Ông Nguyễn Đức T trả đủ tiền, đúng thời hạn, Ngân hàng có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đức T bản chính giấy tờ thế chấp sau:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 12614/2004 ngày 27/9/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị U;

- Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 15/10/2004 tên chủ tài sản trước bạ là bà Nguyễn Thị U;

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Đức T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong hết nợ gốc.

4. Trường hợp ông Nguyễn Đức T không trả được nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc ông T, bà U cùng những người đang cư trú tại nhà đất H, đường V Phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp bán để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng (theo Giấy chứng nhận số 12614 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/9/2004 cho ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị U và Bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở của cá nhân tại địa chỉ H, đường V, Phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, được Phòng tài nguyên và môi trường quận G thẩm định ngày 25/7/2014).

Thời gian trả tiền, giấy tờ nhà thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Án phí dân sự sơ thẩm :

Hoàn trả cho Ngân hàng N tiền tạm nộp án phí khi khởi kiện là 36.140.833 đồng (Ba mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi ngàn, tám trăm ba mươi ba) đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0027388, ngày 29/8/2017 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0018652, ngày 31/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Đức T phải nộp là 97.772.445 đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức T phải nộp là 300.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0027519 ngày 03/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC;

**T.M HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

Ngô Thanh Nhân